

平成 26 年 6 月 17 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名  
 東京都中央区銀座六丁目 2 番 1 号  
 大和証券オフィス投資法人  
 代表者名 執行役員 大村 信明  
 (コード番号：8976)

資産運用会社名  
 大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社  
 代表者名 代表取締役社長 山内 章  
 問合せ先 代表取締役副社長 篠塚 裕司  
 TEL. 03-6215-9649

### 資産の取得に関するお知らせ (麻布グリーンテラス)

大和証券オフィス投資法人 (以下、「本投資法人」といいます。) が運用委託する大和リアル・エステート・アセット・マネジメント株式会社 (以下、「資産運用会社」といいます。) は、本日、下記のとおり不動産信託受益権の取得を行うことについて決定しましたので、お知らせいたします。

#### 記

##### 1. 取得予定資産の概要

取 得 資 産	国内不動産を信託する信託受益権
資 産 の 名 称	麻布グリーンテラス (以下、「本物件」といいます。)
所 在 地 ( 住 居 表 示 )	東京都港区南麻布三丁目 20 番 1 号
取 得 価 格	14,000 百万円 (取得諸経費及び消費税等を除きます。)
契 約 締 結 日	平成 26 年 6 月 17 日
引 渡 予 定 日	平成 26 年 7 月 4 日 (予定)
取 得 先	麻布グリーンテラス合同会社 (以下、「取得先」といいます。)
取 得 資 金	本日開催の本投資法人役員会にて決議された新投資口の発行による資金、借入金 (予定) 及び自己資金
決 済 方 法	引渡時一括
媒 介 会 社	非開示 (注)

(注) 媒介会社は国内法人ですが、媒介会社から名称等の開示について同意を得られていないため、非開示としております。

##### 2. 取得の理由

本物件は、本投資法人が規約に定めている資産運用の基本方針及び本投資法人の運用方針に適合したオフィスビルであり、希少性や収益性を評価し、取得を決定しました。詳細に関しては、以下をご覧ください。

###### (1) 立地

本物件は、東京メトロ南北線・都営三田線の白金高輪駅から徒歩約 8 分の距離に位置します。本物件は、各国の大使館や外国人向け高級住宅の集まる、国際色豊かな元麻布・広尾エリアと、住宅地としても人気が高く文化色の強い白金・高輪エリアに囲まれた南麻布エリアに立地します。白金高輪駅からは

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

「目黒」、「六本木」、「永田町」、「大手町」といった主要部へのアクセスが良好です。また本物件は、明治通りに接していることから、視認性に優れております。

本物件の周辺地域には、麻布・広尾といった外国人居住者の多い住宅街が存しており、エリア特性として、外資系企業（金融機関や弁護士事務所等）やデザイン・マスコミ関連の企業が集積し、さらにIT 関連企業に対する訴求力も高いエリアであると分析しております。また、築浅で機能性の高いビルスペックを有するだけでなく、防災安全性の高いエリアであることから、事業継続計画（BCP）の観点からの評価も高く希少性を有する物件です。

## （2） 建物設備

本物件は、地下1階付地上6階建、延床面積17,127.05㎡、基準階天井高2,800mm、別途OAフロア100mm、ワンフロア最大770坪の専有面積、きめ細かい設定が可能な個別空調、フレキシブルな区画分割が対応可能な機能性等を有します。また、本物件の3階以上に設けられた北面テラスは、各階ごとに異なるコンセプトの屋上庭園を形成し、開放感のある窓越しには館内のオフィスワーカーへ一服の清涼感を与え、移りゆく四季を身近に感じることができ、テナント満足度を高めます。さらに、本物件は、平成23年度グッドデザイン賞を受賞しており、そのスタイリッシュなデザインも高く評価されています。このように、機能性の高いビルスペックを有する築浅の希少物件として、周辺の競合物件と比較して優位性があるものと判断しております。

## 3. 取得予定物件の内容

物 件 名 称	麻布グリーンテラス
特 定 資 産 の 種 類	不動産を信託する信託受益権
信 託 受 託 者 （ 予 定 ）	みずほ信託銀行株式会社
信 託 期 間 （ 予 定 ）	平成15年11月21日から平成36年7月3日まで
所 在 地 （ 地 番 ）	東京都港区南麻布三丁目145番地41
用途（登記簿上の表示）	事務所・駐車場
所 有 の 形 態	①土地：所有権 ②建物：所有権
敷地面積（登記簿上の表示）	3,655.20㎡
延床面積（登記簿上の表示）	17,127.05㎡
構造（登記簿上の表示）	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建
竣工年月（登記簿上の表示）	平成21年9月10日
設 計 会 社	鹿島建設株式会社一級建築士事務所
施 工 会 社	鹿島建設株式会社
構 造 設 計 者	鹿島建設株式会社一級建築士事務所
階 高 / 天 井 高	4,100mm（基準階）/2,800mm（基準階）
空調方式 / OA 敷 設	個別空調 / OAフロア
建 築 確 認 機 関	一般財団法人 日本建築センター
建物状況調査委託会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
土壌汚染調査委託会社	株式会社アースアプレイザル
PML値（委託会社）	2.74%（損保ジャパン日本興亜リスクマネジメント株式会社）
取 得 価 格	14,000百万円（取得諸経費及び消費税等を除きます。）
鑑 定 評 価 額	15,000百万円

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

( 価 格 時 点 )	(平成 26 年 5 月 15 日時点)			
鑑 定 評 価 機 関	一般財団法人 日本不動産研究所			
担 保 設 定 の 有 無	無し			
テ ナ ント の 内 容				
テ ナ ント の 総 数	10 (取得予定日時点)			
賃 貸 事 業 収 入	非開示 (注 1)			
敷 金 ・ 保 証 金	非開示 (注 1)			
総 賃 貸 面 積	13,234.39 m <sup>2</sup> (引渡予定日における想定値) (注 2)			
総 賃 貸 可 能 面 積	13,234.39 m <sup>2</sup> (注 2)			
稼 働 率 の 推 移 ( 注 2 )	平成 24 年 3 月末時点	平成 25 年 3 月末時点	平成 26 年 3 月末時点	取得予定日 (予定)
	91.0%	91.0%	100.0%	100.0%
想定 NOI(NOI 利回り)	649 百万円 (4.6%) (注 3)			
その他特筆すべき事項	<p>① 本件土地西側が接する道路は、建築基準法第 42 条第 1 項第 3 号に規定される道路であり、本件土地において当該道路の用に供されている部分は 136.13 m<sup>2</sup>となっています。</p> <p>② 本件土地北側が接する道路において、一部幅員が 4m に満たない箇所があり、本件土地において当該道路の用に供されている部分は 5.17 m<sup>2</sup>となっています。</p>			

(注1) 当該内容につきましては、エンドテナントより同意を得られていないため開示しておりません。

(注2) 取得先から提供を受けたデータに基づき、エンドテナントとの総賃貸面積及び総賃貸可能面積並びにエンドテナントに関する稼働率の推移を記載しています。

(注3) 取得予定日の賃貸借契約等を基に、公租公課の発生等を考慮した年間の想定収支であり、稼働率は 100%という前提での数値を記載しています (予測数値ではありません)。

#### 4. 取得先の概要

(1) 名 称	麻布グリーンテラス合同会社
(2) 所 在 地	東京都中央区日本橋一丁目 4 番 1 号 日本橋一丁目ビルディング
(3) 代表者の役職・氏名	業務執行社員 数寄屋橋一般社団法人 職務執行者 大村 圭一
(4) 事 業 内 容	1.不動産の売買・交換・賃貸、及びその仲介並びに管理 2.不動産信託に関する信託受益権の売買、交換、保有及び管理 3.前二号の事業を目的とする会社の株式、出資持分、特定出資等の取得、保有及び処分 4.前各号に附帯する一切の業務
(5) 資 本 金	10 万円
(6) 設 立 年 月 日	平成 25 年 10 月 7 日
(7) 純 資 産	取得先より、純資産について開示することの同意を得られていないため開示しておりません。
(8) 総 資 産	取得先より、総資産について開示することの同意を得られていないため開示しておりません。
(9) 大 株 主	取得先より、大株主について開示することの同意を得られていないため開示しておりません。
(10) 投資法人・資産運用会社と当該会社の関係	

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

資 本 関 係	本投資法人・資産運用会社の親会社である株式会社大和証券グループ本社が一部出資(出資比率：16.7%)を行っています。
人 的 関 係	本投資法人・資産運用会社と当該会社との間には、記載すべき人的関係はありません。また、本投資法人・資産運用会社の関係者及び関係会社と当該会社の関係者及び関係会社の間には特筆すべき人的関係はありません。
取 引 関 係	資産運用会社は、当該取得先との間で、本物件にかかる賃貸に関する業務等、本物件のアセットマネージャーの補助業務を受託しています。但し、本投資法人に対する本物件の売却については関与していません。
関 連 当 事 者 へ の 該 当 状 況	当該会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。また、当該会社の関係者及び関係会社は、本投資法人・資産運用会社の関連当事者には該当しません。

## 5. 物件取得者等の状況

本信託受益権は、本投資法人・資産運用会社と特別な利害関係にある者からの取得ではありません。

## 6. 媒介の状況

### (1) 媒介者の概要

本物件の取得にかかる媒介者は、国内法人です。但し、媒介者から名称等の開示について同意を得られていないため、詳細等を記載しておりません。なお、本投資法人及び本資産運用会社と媒介者との間には、記載すべき資本関係、人的関係及び取引関係はなく、媒介者は本投資法人及び本資産運用会社の関連当事者でもありません。また、媒介者は本日現在、利害関係人等、並びにスポンサー関係者のいずれにも該当しません。

### (2) 媒介手数料等の内訳及び額

本物件の取得にかかる媒介手数料については、媒介者の同意を得られていないため、開示しておりません。

## 7. 取得の日程

取 得 決 定 日	平成 26 年 6 月 17 日
取 得 契 約 締 結 日	平成 26 年 6 月 17 日
代 金 支 払 予 定 日	平成 26 年 7 月 4 日
物 件 引 渡 予 定 日	平成 26 年 7 月 4 日

## 8. 今後の見通し

本日付で公表した「平成 26 年 11 月期（第 18 期）の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに平成 27 年 5 月期（第 19 期）の運用状況の予想及び分配予想に関するお知らせ」をご参照下さい。

以 上

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

**【参考資料 1】 鑑定評価書の概要**

鑑定評価会社	一般財団法人 日本不動産研究所
価格時点	平成 26 年 5 月 15 日
鑑定評価額	15,000 百万円

項目	内容（百万円）（注）
収益価格	15,000
直接還元法による収益価格	15,200
①運営収益 (a-b)	921
a.潜在総収益	961
b.空室等損失	40
②運営費用 (c+d+e+f)	257
c.維持管理費（管理費、水道光熱費、PMフィー等）	193
d.公租公課	62
e.損害保険料	1
f.その他費用	0
③運営純収益	664
④保証金等の運用益	8
⑤資本的支出	19
⑥純収益 (③+④-⑤)	653
⑦還元利回り	4.3%
DCF法による収益価格	14,700
割引率	4.1%
最終還元利回り	4.5%
原価法による積算価格	14,400
土地割合	70.7%
建物割合	29.3%

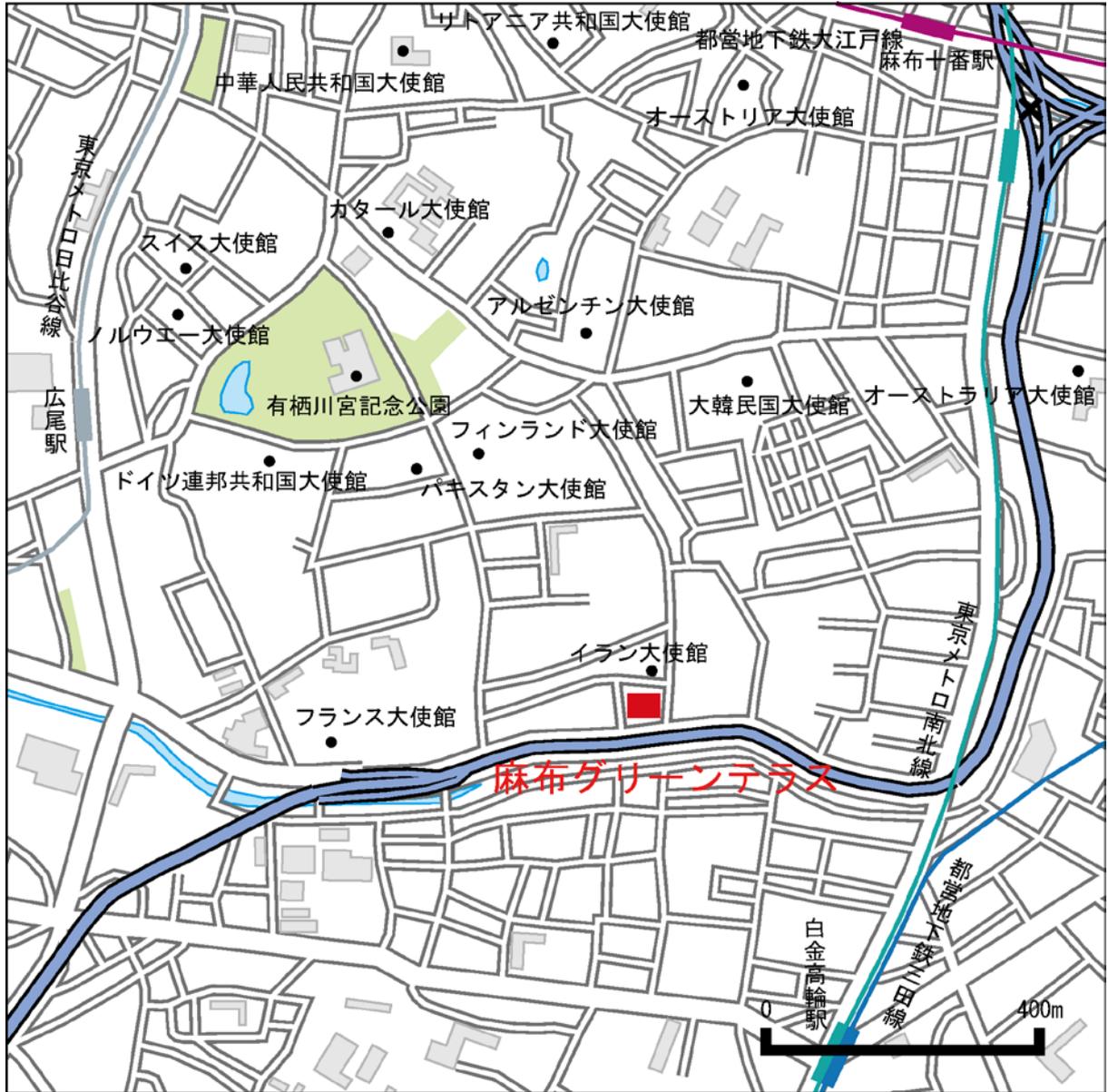
（注）上記は鑑定評価書に基づく収支であり、本投資法人または資産運用会社が予測する収支ではありません。

《 外 観 写 真 》



ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

《 地 図 》



ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

**【参考資料 3】 本物件取得後のポートフォリオの概要**

地域	物件名称 (注5)	取得(予定)日	取得(予定)価格	投資比率
			(百万円)	(注4)
東京 主要 5区 (注1)	D a i w a 銀座ビル	平成17年10月21日	14,100	3.6%
	D a i w a 銀座アネックス	平成17年10月21日	3,050	0.8%
	D a i w a 芝浦ビル	平成17年10月21日	8,265	2.1%
	D a i w a 南青山ビル	平成17年10月21日	4,550	1.2%
	D a i w a 猿楽町ビル	平成17年10月21日/	3,190	0.8%
		平成24年3月30日		
	D a i w a A浜松町ビル	平成17年10月21日	2,865	0.7%
	D a i w a 神宮前ビル	平成17年10月21日	2,800	0.7%
	D a i w a 芝大門ビル	平成17年10月21日	2,578	0.7%
	D a i w a 三崎町ビル	平成17年10月21日	2,346	0.6%
	D a i w a 新橋510ビル	平成17年10月21日	2,080	0.5%
	D a i w a 築地駅前ビル	平成18年1月27日	1,560	0.4%
	D a i w a 築地ビル	平成18年1月27日	1,240	0.3%
	D a i w a 築地616ビル	平成18年3月24日	2,440	0.6%
	D a i w a 月島ビル	平成18年3月24日	7,840	2.0%
	D a i w a 日本橋堀留町ビル	平成18年5月1日	2,520	0.7%
	D a i w a 麻布台ビル	平成18年5月1日	1,600	0.4%
	D a i w a 日本橋本町ビル	平成18年7月31日	7,420	1.9%
	D a i w a 銀座1丁目ビル	平成18年7月31日	4,620	1.2%
	D a i w a 京橋ビル	平成18年7月31日	3,460	0.9%
	D a i w a 麴町4丁目ビル	平成18年10月6日/	2,910	0.8%
		平成25年3月29日/5月29日		
	D a i w a 御成門ビル	平成18年12月1日	13,860	3.6%
	新宿マインズタワー	平成19年7月13日/11月26日	133,800	34.5%
	SHIBUYA EDGE	平成19年7月13日	5,900	1.5%
	D a i w a 小伝馬町ビル	平成19年8月31日	2,460	0.6%
	D a i w a 神保町ビル	平成22年3月10日	4,150	1.1%
	D a i w a 西新橋ビル	平成22年8月13日	5,000	1.3%
	D a i w a 九段ビル	平成22年9月2日	4,000	1.0%
	大和茅場町ビル	平成23年3月25日	5,600	1.4%
	D a i w a 神保町3丁目ビル	平成23年3月29日	3,550	0.9%
	E・スペースタワー	平成23年7月8日	24,000	6.2%
	D a i w a 日本橋本石町ビル	平成24年5月11日	1,721	0.4%
	新四curumuビル	平成24年12月3日/	9,650	2.5%
		平成25年4月12日		
	D a i w a 渋谷道玄坂ビル	平成25年7月3日	4,500	1.2%
赤坂ビジネスプレイス	平成25年8月9日	9,200	2.4%	
D a i w a 渋谷宮益坂ビル	平成25年9月27日	7,000	1.8%	
麻布グリーンテラス	平成26年7月4日(予定)	14,000	3.6%	
東京主要5区 (36物件)			329,825	85.1%

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

首都圏 (注2)	D a i w a 錦糸町ビル	平成17年10月21日	3,653	0.9%
	D a i w a 東池袋ビル	平成17年10月21日	2,958	0.8%
	ベネックスS-3	平成18年5月1日	4,950	1.3%
	D a i w a 品川Northビル	平成19年7月13日	7,710	2.0%
	D a i w a 大崎3丁目ビル	平成24年9月18日	1,650	0.4%
	D a i w a 上大岡ビル	平成25年3月1日	2,000	0.5%
	インテグラルタワー	平成26年5月29日	15,220	3.9%
首都圏 (7物件)			38,141	9.8%
地方主要都市(注3)	D a i w a 南船場ビル	平成19年8月31日	4,810	1.2%
	D a i w a 名駅ビル	平成25年2月1日	5,300	1.4%
	北浜グランドビル	平成26年8月1日(予定)	9,481.5	2.4%
地方主要都市 (3物件)			19,591.5	5.1%
ポートフォリオ合計 (46物件)			387,557.5	100.0%

(注1) 「東京主要5区」とは、千代田区、中央区、港区、新宿区及び渋谷区をいいます。

(注2) 「首都圏」とは、東京都（東京主要5区を除きます。）、神奈川県、千葉県及び埼玉県をいいます。

(注3) 「地方主要都市」とは、大阪圏（大阪府、京都府及び兵庫県）、名古屋圏（愛知県、三重県及び岐阜県）、及び地方自治法に定める政令指定都市、中核市をいいます。

(注4) 「投資比率」は、取得(予定)価格の総額に対する各物件の取得(予定)価格の比率をいい、小数点第2位を四捨五入して記載しています。なお、各物件の投資比率を合計しても、各投資対象エリア又はポートフォリオの合計の投資比率とは必ずしも一致しません。

(注5) 一部、物件名称は、平成26年4月1日付で変更した名称を使用しております。

(注6) 北浜グランドビルは、平成26年6月17日付で別途公表したプレスリリース「資産の取得に関するお知らせ（北浜グランドビル）」に記載のとおり、平成26年8月1日に取得予定のため、本表に記載しております。

\* 本資料の配布先：兜クラブ、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

\* 本投資法人のホームページアドレス：<http://www.daiwa-office.co.jp/>

ご注意:この文書は、本投資法人の資産の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。